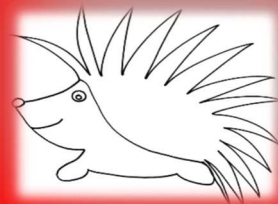


LE HERISSON Qui s'y frotte...CPIC !



L'EDITO

L'actualité piquante du C.P.I.C – Bulletin n°1
Mai 2015

Chers Membres,

Le groupe « communication » a décidé d'éditer chaque mois, à partir d'aujourd'hui, une lettre d'information destinée en priorité aux membres du Club, mais que chacun d'entre nous peut relayer sur les réseaux sociaux et diffuser à toute personne susceptible d'être intéressée par nos travaux.

Chaque mois, nous tenterons de vous informer sur la vie de notre Club, mais également sur des sujets d'actualité qui concerne notre activité ; l'immobilier commercial.

Nous souhaitons également ouvrir une « tribune » aux membres de notre Club, qui souhaitent partager une expérience, diffuser un texte en relation avec une actualité récente ou tout simplement s'exprimer sur un sujet qui, bien entendu, sera en relation avec nos métiers.

Cette lettre d'information est donc un outil de communication entre tous les membres de notre Club et nous vous invitons à nous faire part de vos remarques ou de vos souhaits en vous adressant au comité de rédaction composé des membres du « Groupe Communication ».

Ils nous rejoignent !

Lors de notre précédente réunion plénière, nous avons accueilli :

- Pierrick CHATRON-MICHAUD Co-fondateur et Associé du Groupe CLEOR
- Marion CHEGUILLAUME Directrice du Patrimoine SOGEPROM
- Françoise MAIGNE-GABORIT Expert près la Cour d'Appel de Paris
- Stéphane PACOME Directeur Immobilier Générale de Téléphone

Parité et mixité restent nos maîtres-mots. Notre Club compte à présent 23 membres. Voilà une occasion de remercier les « parrains et marraines » et d'inviter chacun à continuer de nous présenter de nouveaux membres potentiels.

Tous ensembles nous poursuivons l'instauration d'un vrai dialogue entre Propriétaires et Locataires, entre Bailleurs et Enseignes pour la pérennité de notre industrie, au service des consommateurs.

Bienvenue à nos nouveaux membres !

Le site club-cpic

www.club-cpic.com

Le site Internet du Club est ouvert depuis novembre 2014 et comporte trois pages, outre la page d'accueil.

Une page de présentation, une page consacrée aux membres et une page pour nous rejoindre.

Nous souhaitons poursuivre son développement en améliorant son référencement, en ajoutant une page consacrée à nos publications, et en ajoutant une page sur notre actualité.

Il manque encore quelques photos pour notre trombinoscope : Merci de penser à nous les adresser !

L'Evènement piquant...

La Halle, Aïe !!!

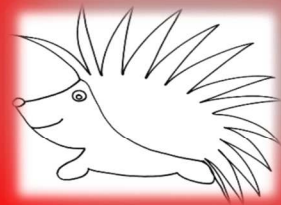
A l'heure de la mode de la "montée en gamme" (ou de la montée en gamme de la mode), le repositionnement de la marque avec la mise en avant de griffes maison du groupe Vivarte (A by André, K by Kokaï, etc...), accompagné d'un nouveau branding de LA HALLE n'a semble-t-il pas séduit sa clientèle.

L'enseigne a ainsi enregistré une baisse de 27% de son chiffre d'affaires en 3 ans (-13% sur l'exercice 2013-2014) et annonce un plan de fermeture d'environ 174 magasins sur les 620 que compte LA HALLE à ce jour. Soit environ 1600 emplois menacés. Une décroissance que le GROUPE devra gérer sur plusieurs années.

Un coup de semonce dans notre industrie en tout cas, et un enjeu de taille pour l'enseigne qui va devoir redéfinir une stratégie et son positionnement, reconquérir sa clientèle...

Une Ré-évolution que nous suivrons de près.

LE HERISSON Qui s'y frotte... CPIC !



L'actualité piquante du C.P.I.C – Bulletin n°1
Mai 2015

Un regard sur...

La Loi ACTPE pour les NULS ! Michaël AYMES / QUADRIVIUM - Avril 2015

Après la CDUC, la CDEC et la CDAC, voici la CDAC nouvelle !

On ne va pas ici présenter à nouveau le dispositif de régulation des implantations commerciales mis en place par le législateur depuis 42 ans, mais plutôt mettre le doigt (Aïe) sur les points de changement.

Une première précision : les Drives sont bien soumis depuis 2014 à CDAC... mais cela relève de la loi ALUR du 24 mars (dite « Duflot » puis reprise par Pinel) et non de la loi ACTPE du 18 juin (dite « Pinel » reprise par Fourneyron puis Delga). Pourquoi faire simple...

Une deuxième précision : la loi ACTPE avait plusieurs volets dont 2 principaux. Le premier sur les baux commerciaux (transparence et charges) et le second qui sera développé ici sur l'urbanisme commercial (CDAC/PC).

Une troisième précision : on parle désormais de PC tenant lieu d'AEC (Autorisation d'Exploitation Commerciale), mais il s'a

C'est donc ce volet sur l'urbanisme commercial qui est entré en œuvre depuis la parution du décret du 12 février 2015 applicable au 15 du même mois :

Ce qui ne change pas....

Les seuils ne changent pas : 1 000 m²... ou tout m² supplémentaire au-delà de ce seuil pour un ensemble commercial ou une moyenne surface à étendre (A noter, le changement d'enseigne n'est plus soumis à CDAC). Les autres seuils sont également toujours d'actualité (300 m² « éventuellement » dans les villes de moins de 20 000 habitants, 2 000 m² pour le passage d'un alimentaire en non alimentaire et 2 500 m² pour les regroupements).

Le délai pour un projet non soumis à PC ne change pas : 2 mois d'instruction + 1 mois de recours (hors enregistrement et temps des parutions légales).

Ce qui change !

La composition des commissions (départementales et nationale)... sauf à Paris ! La CDAC passe de 8 à 11 membres et la CNAC de 8 à 12. Notons le renforcement des élus dans les 2 commissions.

Le contenu des autorisations change partiellement : il est renforcé sur les questions de développement durable, d'impact sur les flux, de protection du consommateur et d'impact social. Par ailleurs, les fiches techniques ne semblent plus nécessaires... mais les Préfectures préfèrent les avoir...

Le mode de dépôt change : si le projet est soumis à PC, alors le dépôt se fait concomitamment en Mairie (qui transmet en Préfecture, qui valide la recevabilité à la Mairie, cette dernière assurant le dialogue avec le pétitionnaire). Si le projet n'est pas soumis à PC (Ouf !) alors le processus reste le même : dépôt au secrétariat de la commission en Préfecture.

Le nombre d'exemplaires change : 2 exemplaires seulement (avec 1 exemplaire électronique)... Mais il arrive que l'on en demande plus... pour répondre aux attentes des membres de la commission. Wait and See...

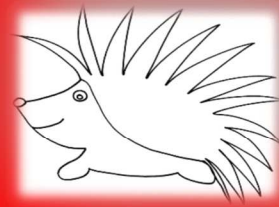
Les délais changent si le dossier est soumis à PC : en effet, il faudra prévoir le temps de transmission du dossier de la Mairie à la Préfecture (7 jours) en sus du délai usuel de validation de la recevabilité (15 jours). Par ailleurs, il faudra intégrer le temps pris par la Mairie pour informer le pétitionnaire des pièces manquantes le cas échéant (jusqu'à 1 mois) ainsi que le délai de retransmission des compléments à la Préfecture.

Le délai change aussi en amont, au moment de la constitution, car il faut mettre les équipes de MOE et le cabinet CDAC au diapason, ce qui peut prendre un peu de temps, les dossiers PC et CDAC devant être parfaitement raccords.

<....>

LE HERISSON

Qui s'y frotte... CPIC !



L'actualité piquante du C.P.I.C – Bulletin n°1
Mai 2015

<....>

La CNAC pourra désormais s'autosaisir d'un projet portant sur une assiette de plus de 20 000 m² de vente. Et cela concerne tout projet à partir d'1 m² sur un centre existant ayant déjà atteint le seuil de 20 000 m² !

Au bout de 3 ans, si le local n'est plus exploité, alors il faudra démolir et remettre le terrain en l'état initial... sauf pour les ensembles commerciaux et les bâtiments intégrant d'autres destinations.

Cet article n'est pas exhaustif et ne prend pas en compte les nombreux vides de la loi que certains d'entre nous expérimentent depuis mi-février.

VIVE LA SIMPLIFICATION !

La JPIC...

Indexation : résultat ou raisonnement ?

(Cass. 3ème civ., 3 décembre 2014, pourvoi 13-25.034)

Certains baux contenaient une clause d'indexation se référant à un indice de base fixe (« l'indice de référence est celui du trimestre X ») : un débat existait depuis plusieurs années sur la validité d'une telle clause par rapport à l'article L. 112-1, al. 2 du Code monétaire et financier.

Pour mémoire, cet article dispose qu'est réputée non écrite toute clause prévoyant la prise en compte d'une période de variation supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision.

Si le résultat était le même, le raisonnement ne l'était pas...

Cet arrêt met un terme aux jurisprudences contradictoires et sécurise ainsi les baux ayant une telle clause en posant comme principe que « les clauses d'indexation se référant à un indice de base ne contreviennent pas à l'article L. 112-1 du Code monétaire et financier dès lors qu'il y a concordance entre la période de variation de l'indice et celle de variation du loyer. »

EN CLAIR, SEUL LE RESULTAT COMPTE !

L'agenda

Nos réunions ont lieu **tous les deux mois**, le premier mercredi du mois.

Prochaine plénière le **mercredi 6 mai 2015** entre 12 et 14 h, chez LACOURTE, RAQUIN, TATAR au 36 rue Beaujon 75008 PARIS.

Pour ne pas faillir aux bonnes habitudes, nous vous proposons que la réunion qui se tiendra le **mercredi 1er juillet 2015** soit sous la forme d'un dîner, qui se tiendra à partir de 20 h 30, précédé de notre réunion plénière à 19 h.

Nous vous donnerons donc rendez-vous au **Restaurant le Maxan** – 3 rue Quentin Bauchart – 75008 PARIS, dès 19 h pour la réunion, suivie d'un apéritif puis du dîner.

La participation à cette soirée sera de 40 euros par membre, le reste étant pris en charge par la trésorerie du Club.

Comité de rédaction

Claire MARTEAU, Michaël AYMES,

Matthieu LEROY, Alain ROCHEREAU



24-26, rue de la pépinière
75008 PARIS

contact@associationcpic.fr

Association régie par la loi de 1901